Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

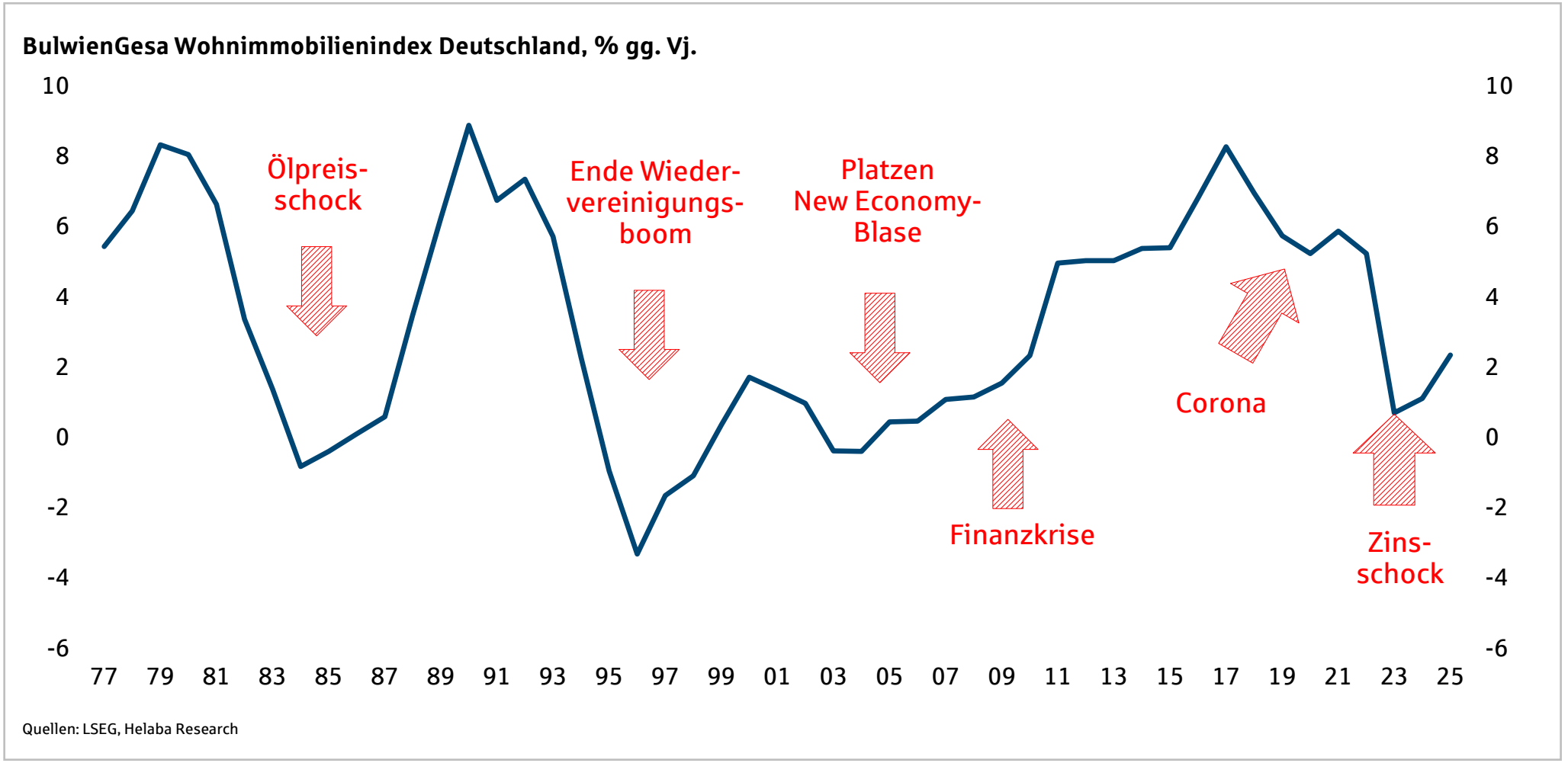
Paul Richter | Helaba Research
11. Mai 2026



Überblick

- Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort
- Mieten und Preise bei Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum verstärken Wohnungsknappheit in Metropolregionen
- Finanzierungszinsen bleiben auf erhöhtem Niveau
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich durch höhere Zinsen, geringere Kaufkraft und wieder steigende Kaufpreise dieses Jahr nicht weiter
- Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen sollte 2026 erreicht werden
- Mehr Baugenehmigungen sprechen für ein moderates Plus bei den Fertigstellungen 2027
- Wohnungsbauinvestitionen erfahren 2026 durch Förderprogramme zusätzliche Impulse
- Baupreise werden durch Infrastrukturinvestitionen und höhere Energiepreise künftig weiter überdurchschnittlich steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energieeffizienz wird eingepreist

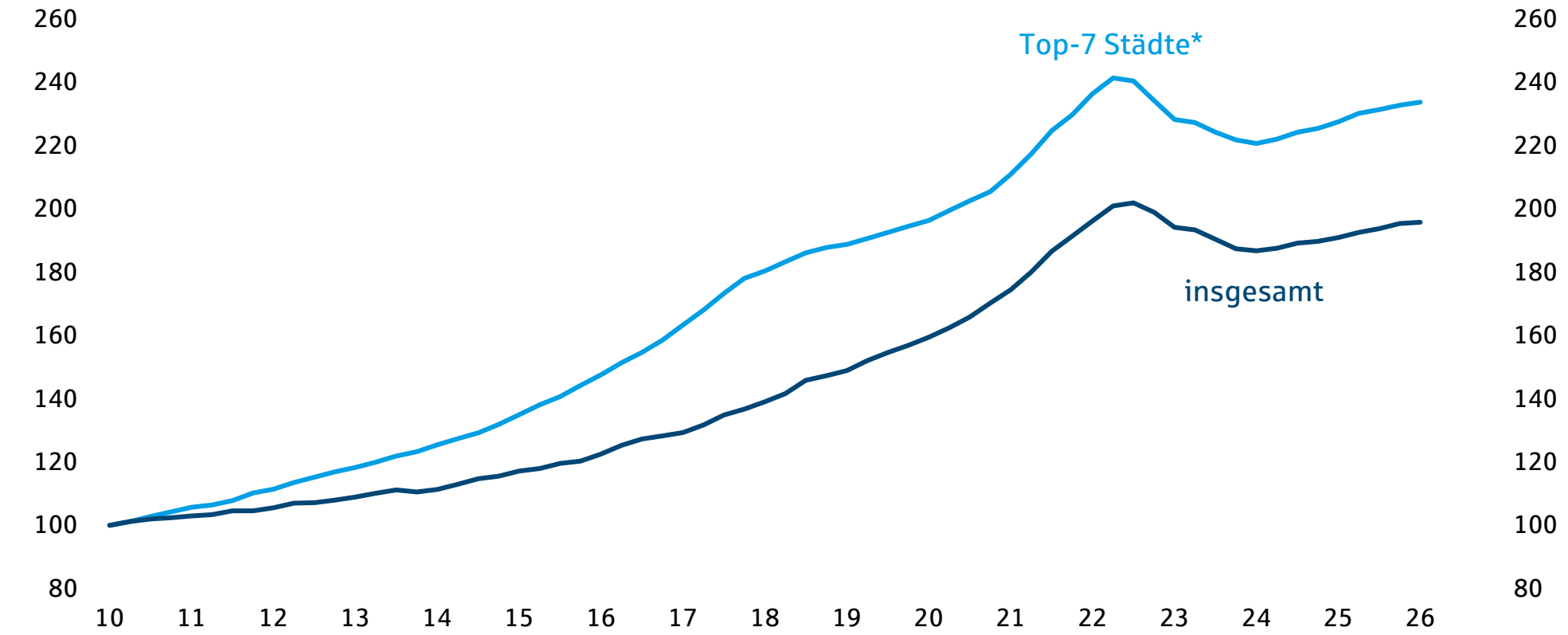
Aufschwung am deutschen Wohnimmobilienmarkt



Quellen: LSEG, Helaba Research

Preise in Top-7 Städten entwickelten sich zuletzt etwas dynamischer

vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, Q1 2010 = 100

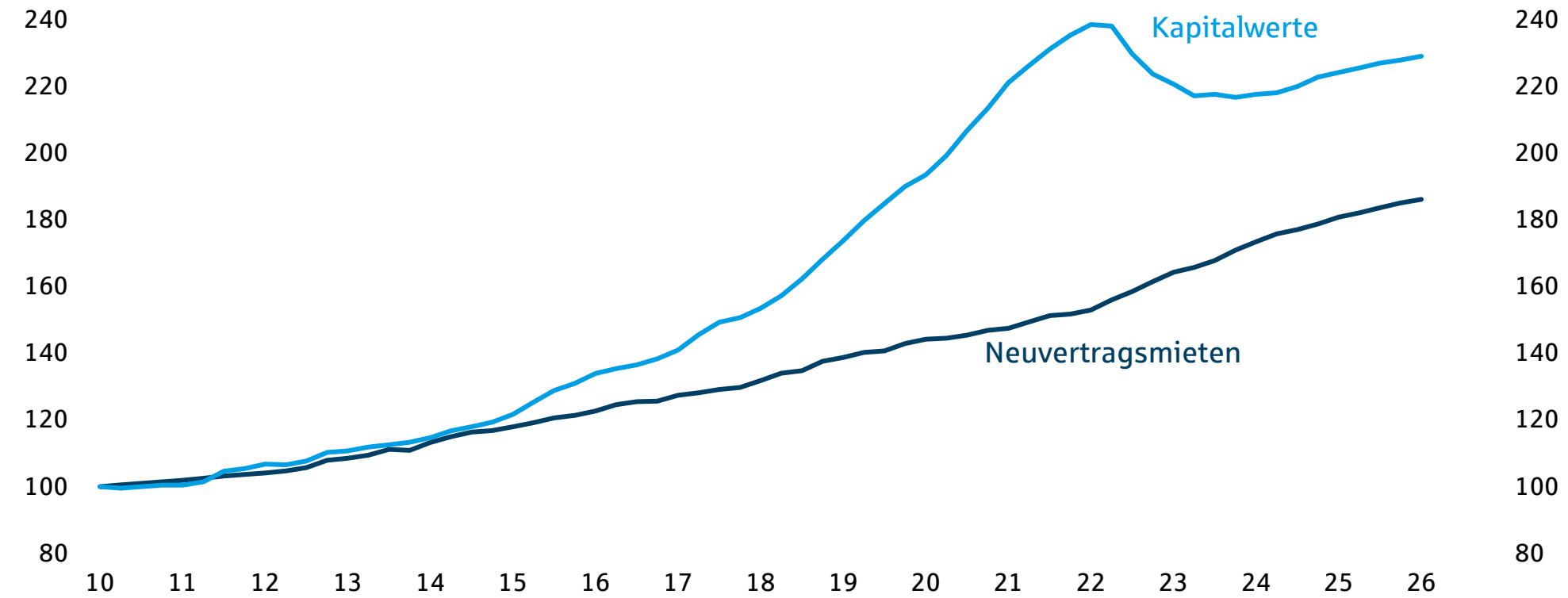


Quellen: vdp, Helaba Research

* Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart

Mieten und Preise von Mehrfamilienhäusern legen weiter zu

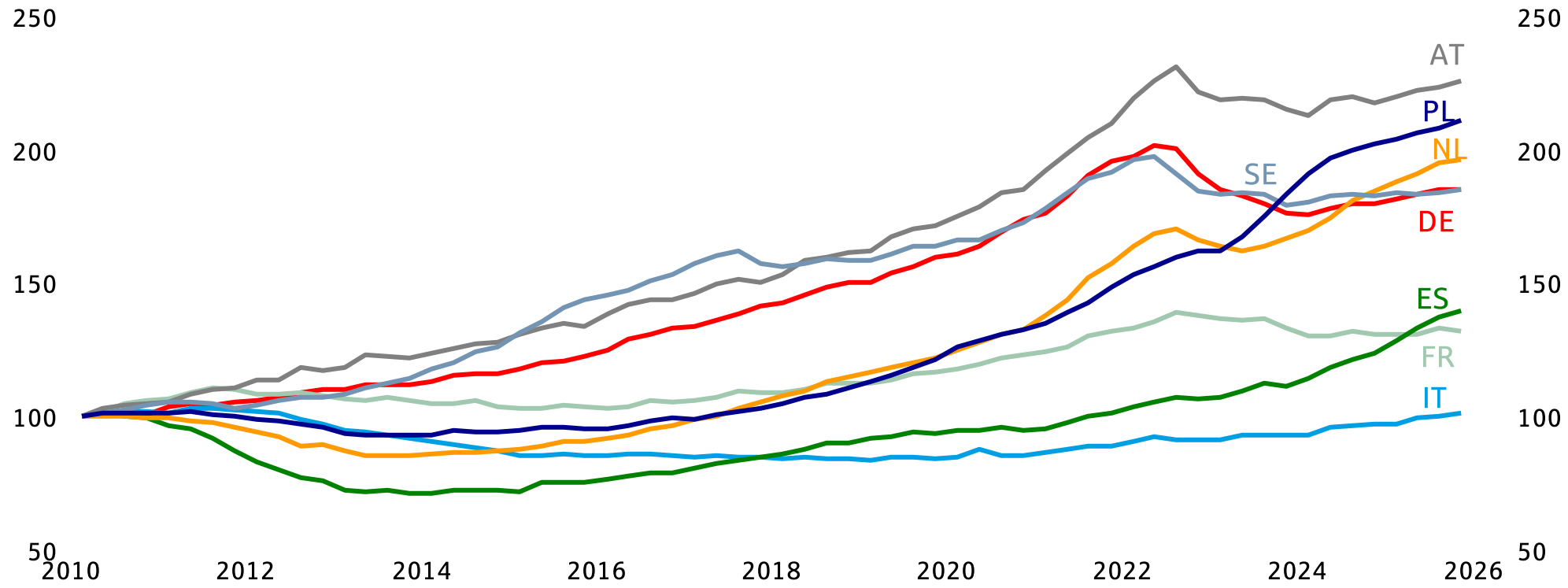
vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research

In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise zu

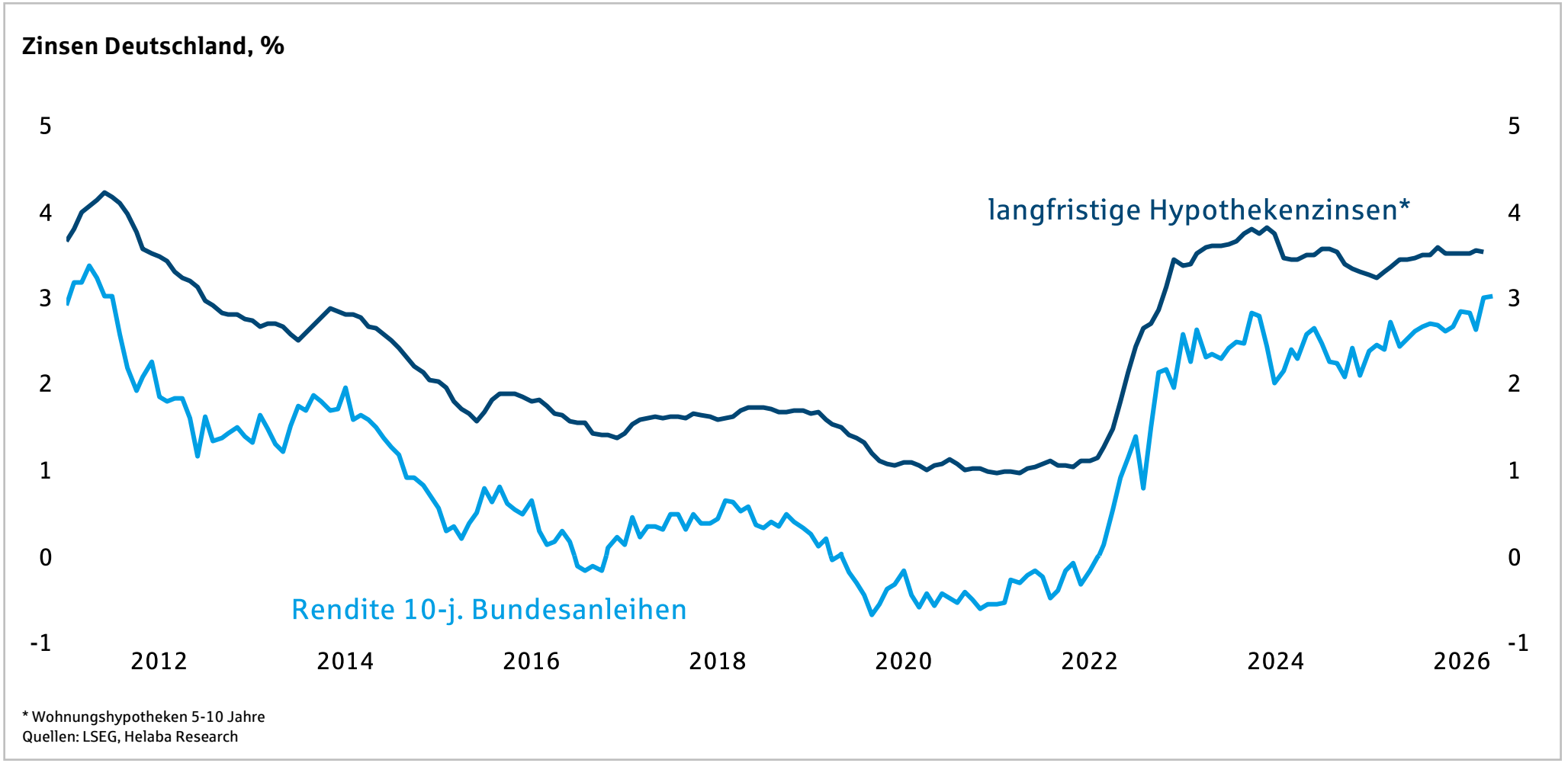
Eurostat Hauspreisindex, Q1 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research

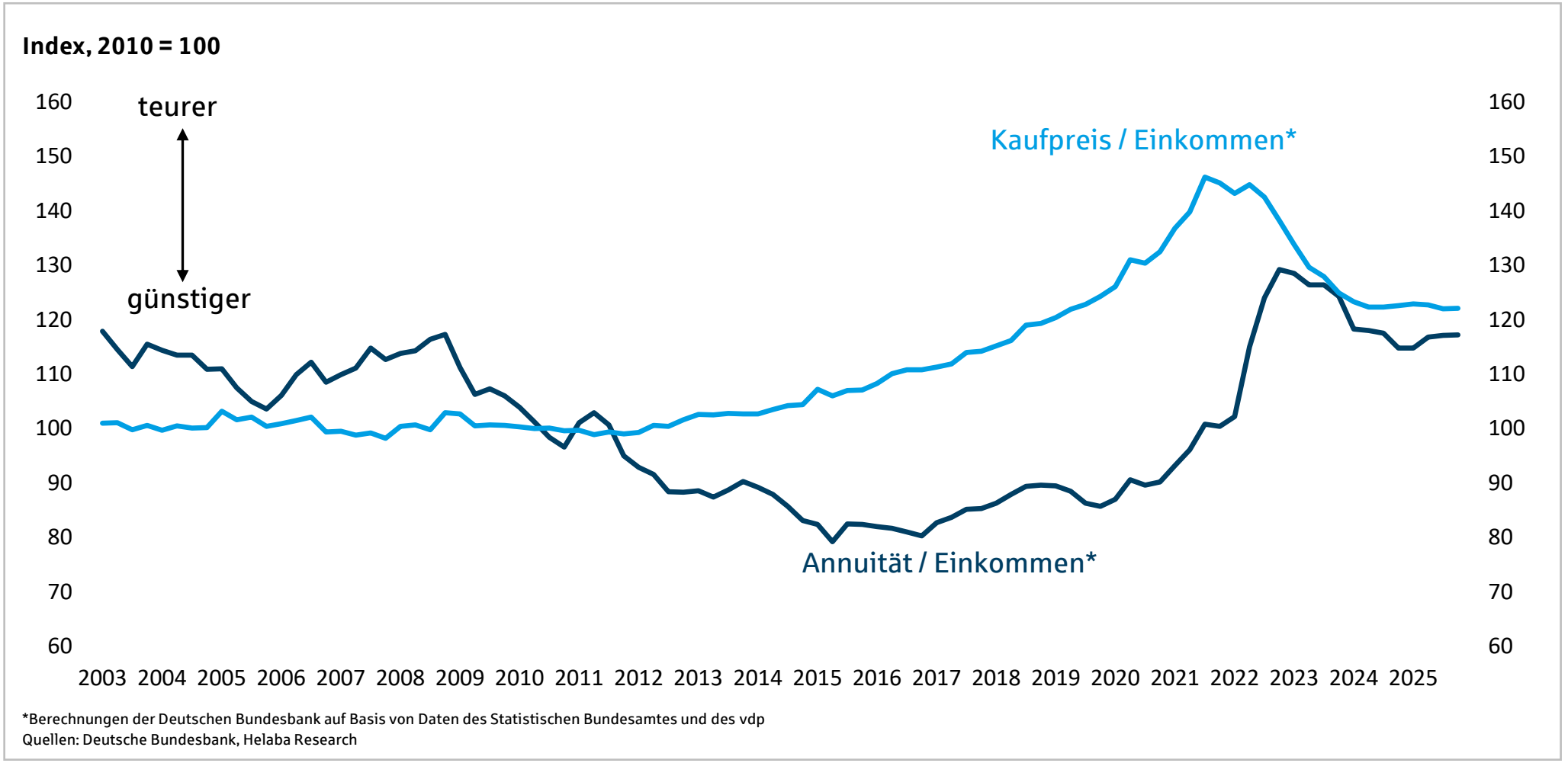
Helaba

Finanzierungskosten bleiben auch künftig erhöht



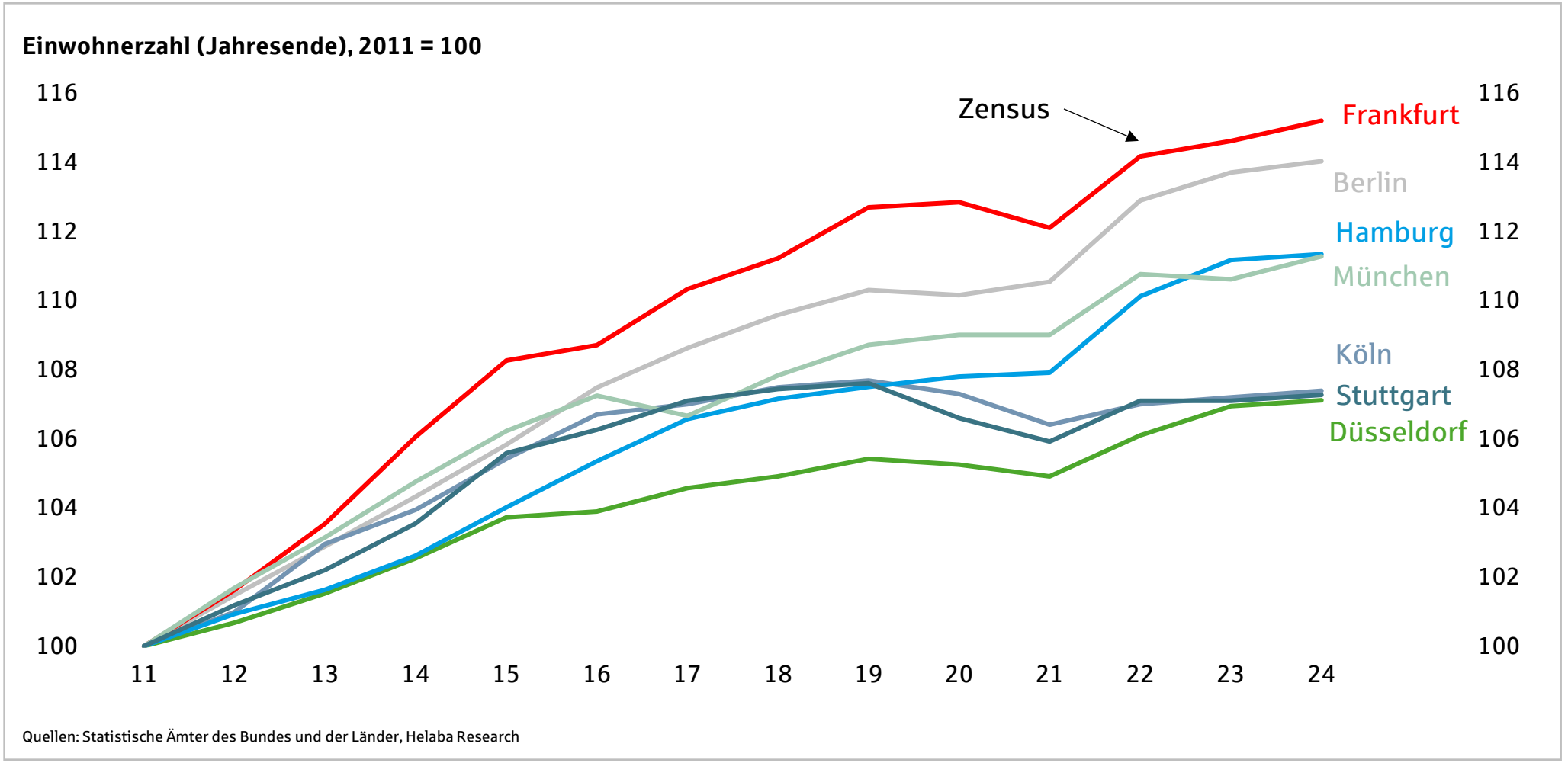
* Wohnungshypotheken 5-10 Jahre
Quellen: LSEG, Helaba Research

Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird sich vorerst nicht weiter verbessern



*Berechnungen der Deutschen Bundesbank auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes und des vdp
Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Research

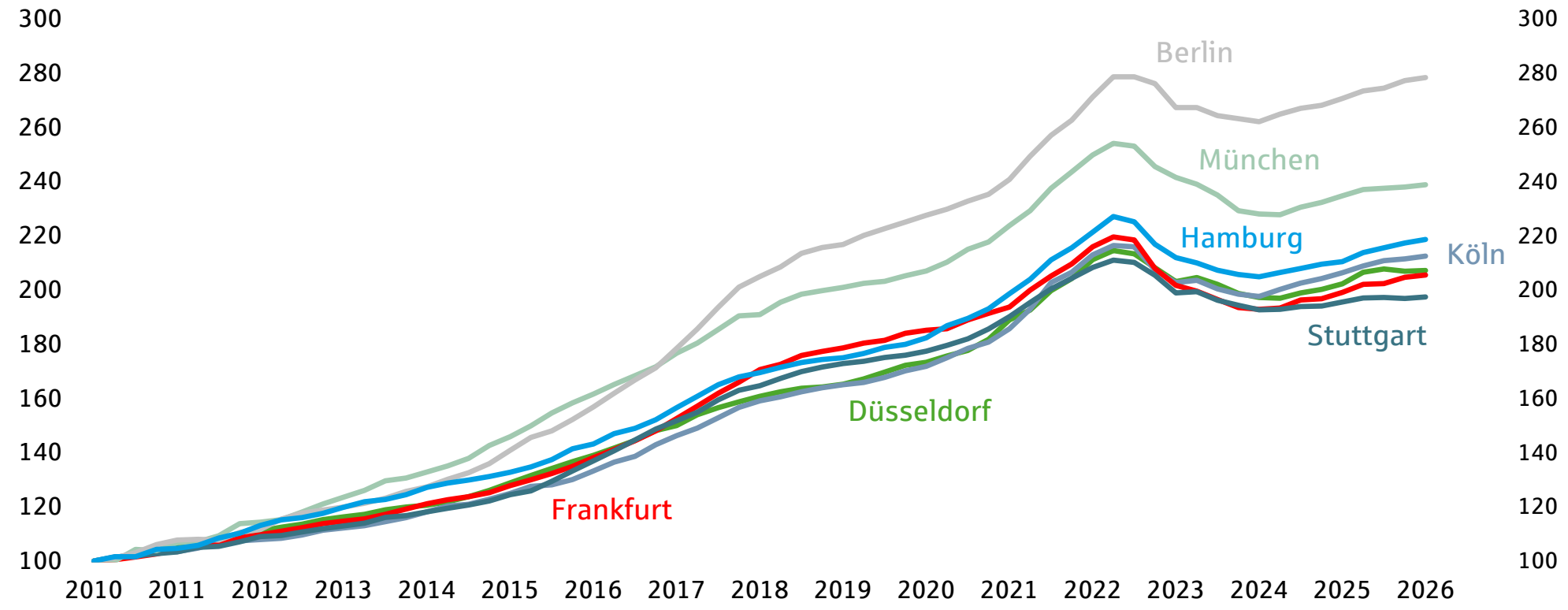
Urbanisierung treibt Nachfrage in Großstädten



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Helaba Research

Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen sorgt für deutliche Preissteigerungen

Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, Q1 2010 = 100

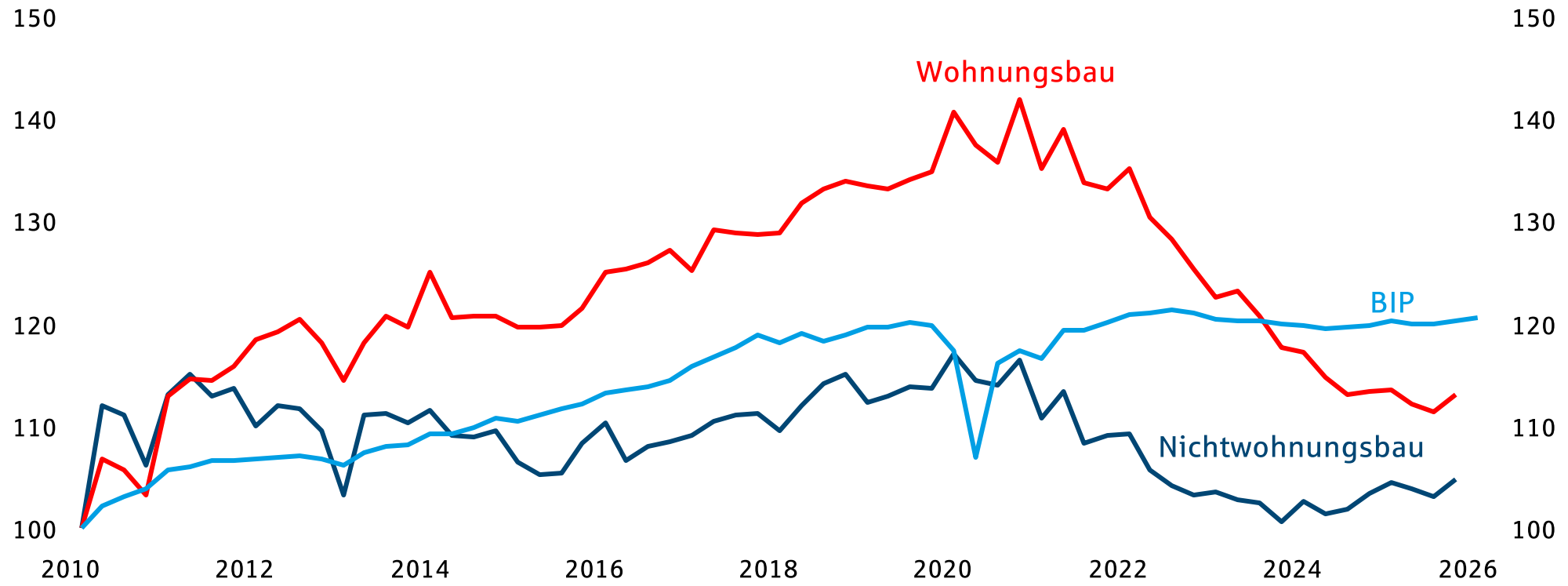


Quellen: vdp, Helaba Research

Helaba

„Whatever it takes“: Infrastrukturinvestitionen werden Baukrise stoppen

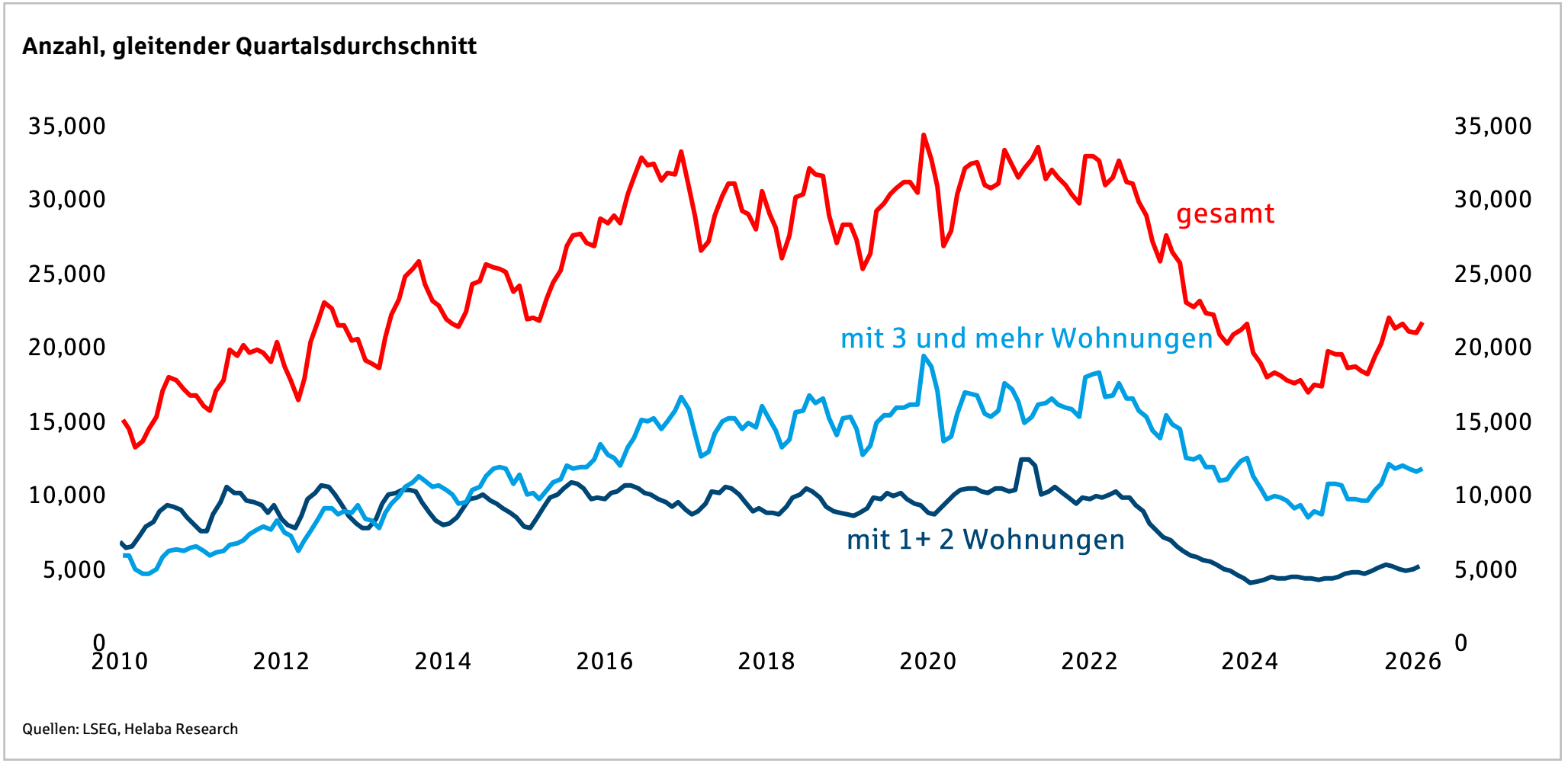
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research

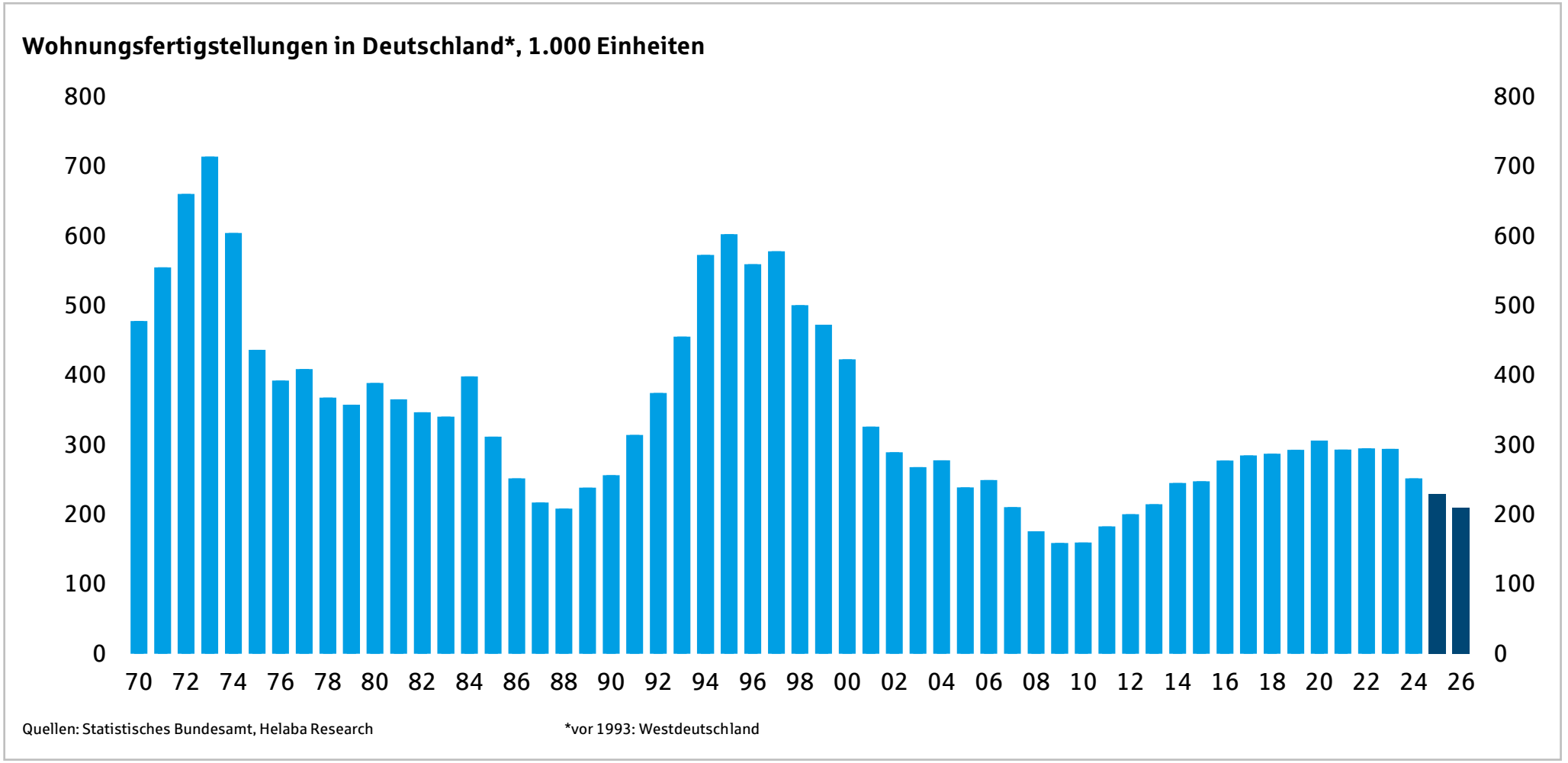
Helaba

Wohnungsbaugenehmigungen steigen von niedrigem Niveau

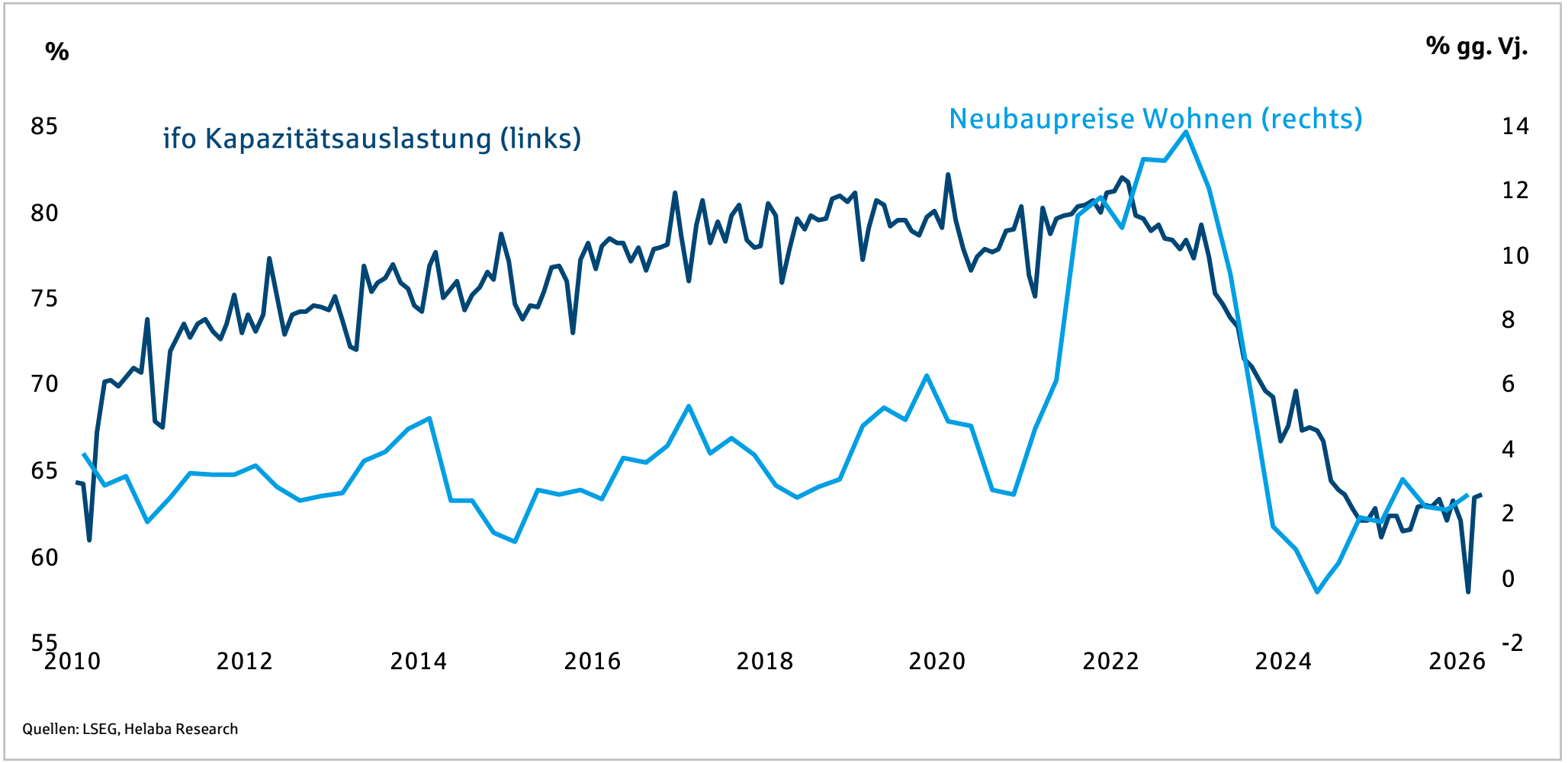


Quellen: LSEG, Helaba Research

Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen erst 2026



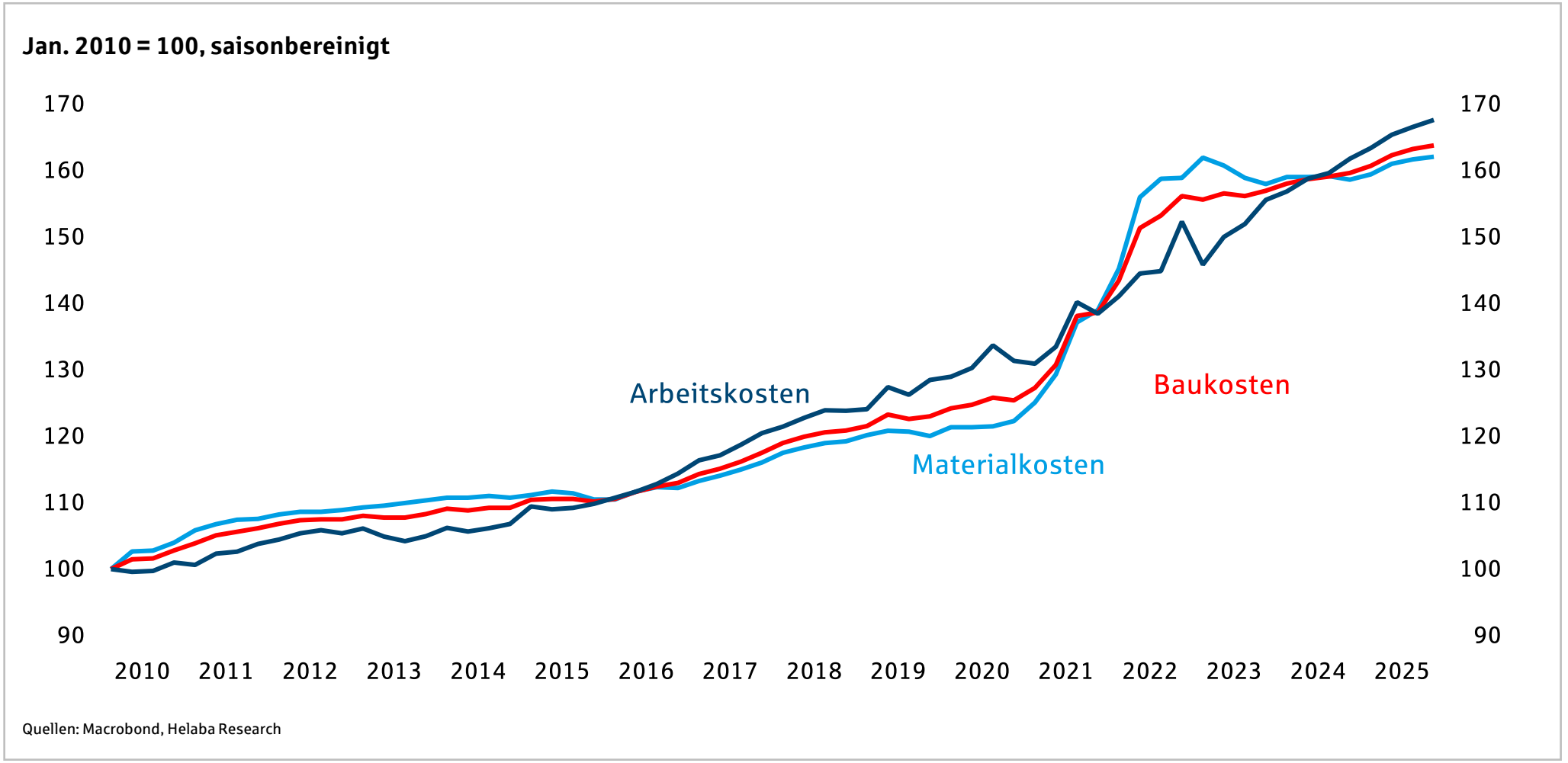
Kapazitätsauslastung weiterhin sehr niedrig, Baupreisanstieg nur verlangsamt



Quellen: LSEG, Helaba Research

Helaba

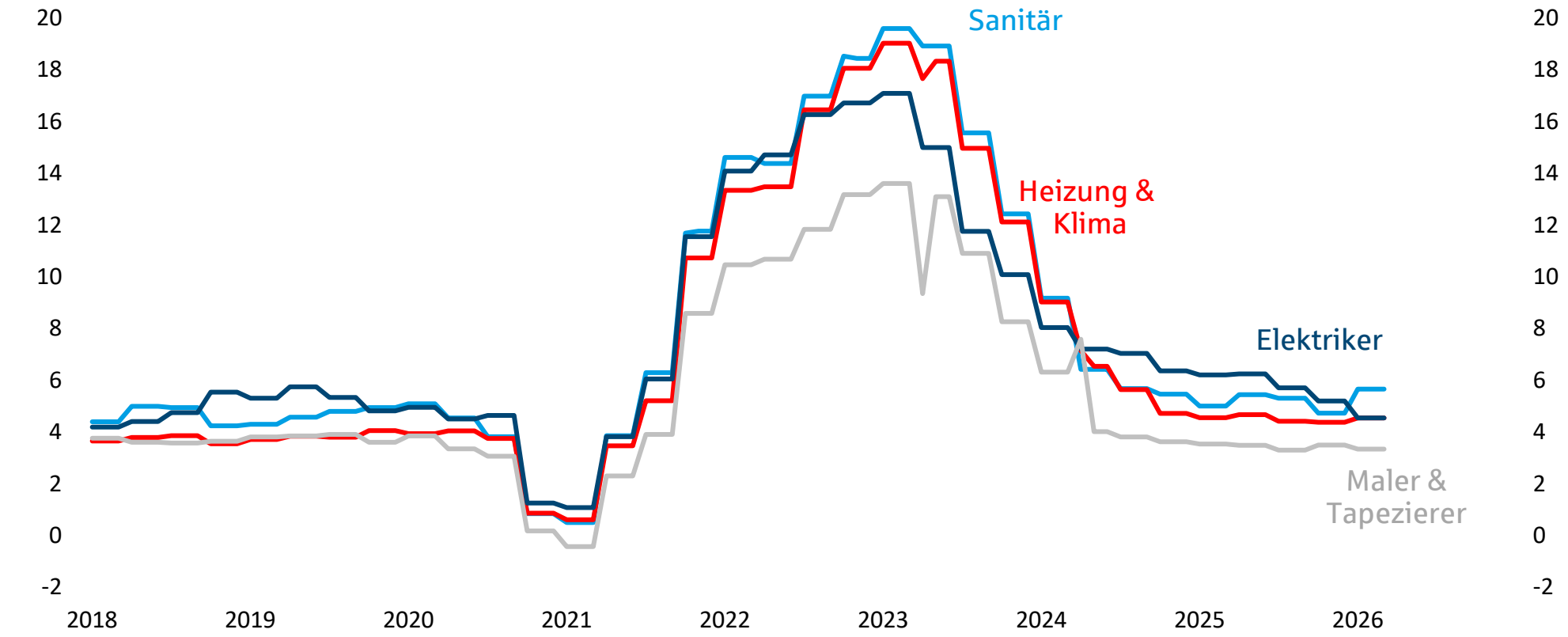
Preise energieintensiver Baumaterialien dürften durch Energiepreisschock zunehmen



Quellen: Macrobond, Helaba Research

Handwerkerpreise steigen weiter überdurchschnittlich

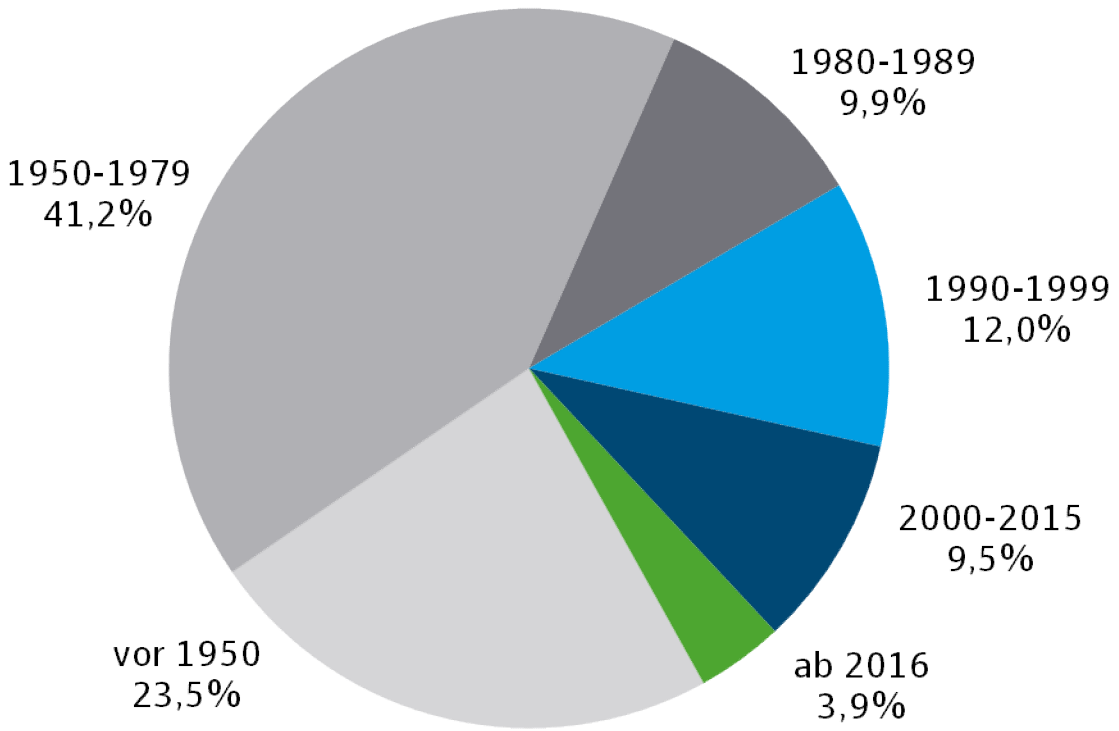
Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Klimaschutz: Alter Baubestand – da kommt was auf uns zu…

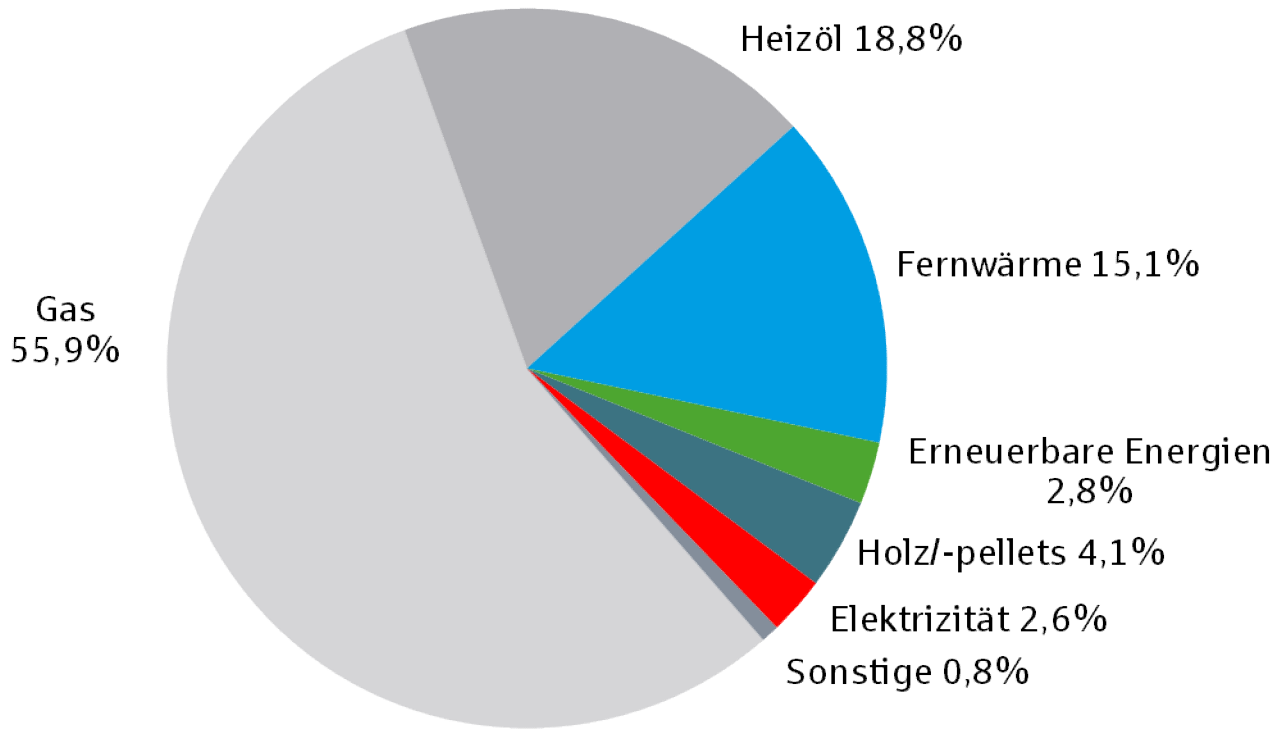
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Mehr als 32 Mio. Wohnungen heizten 2022 noch mit Öl und Gas

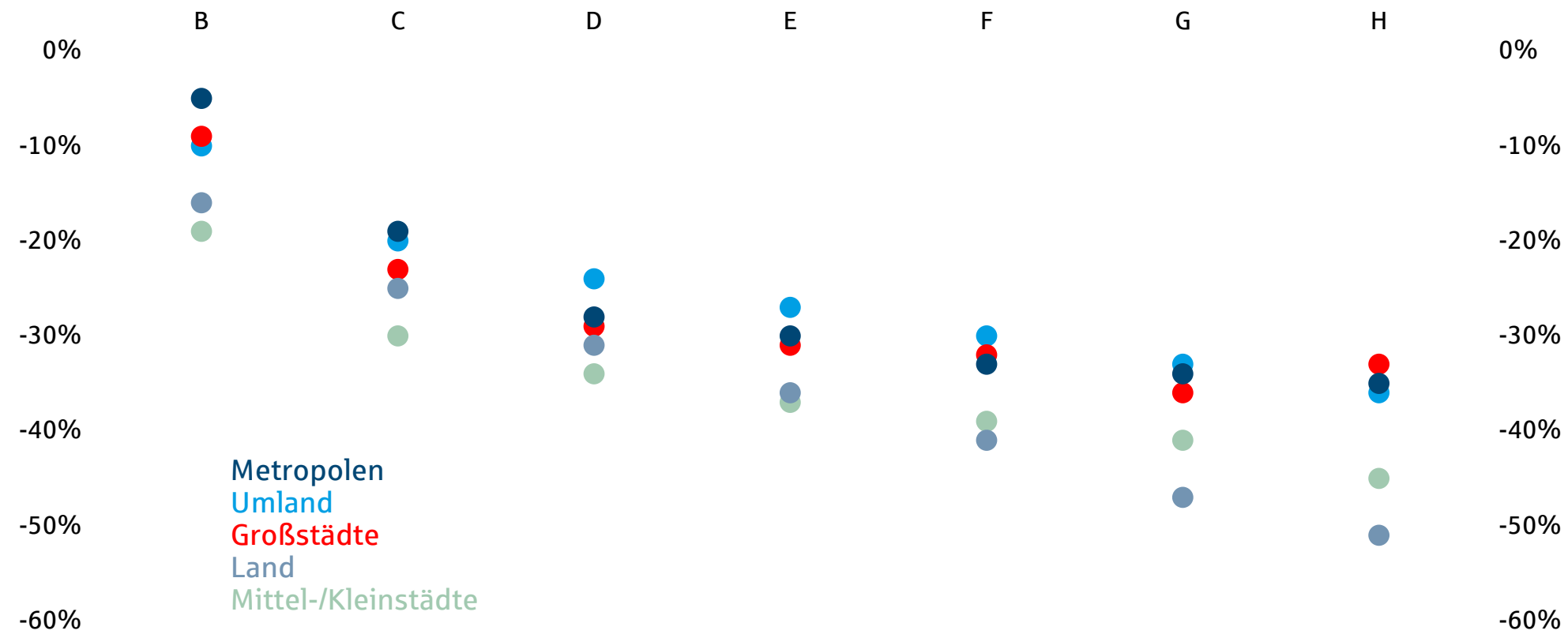
Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Energieeffizienz wird eingepreist

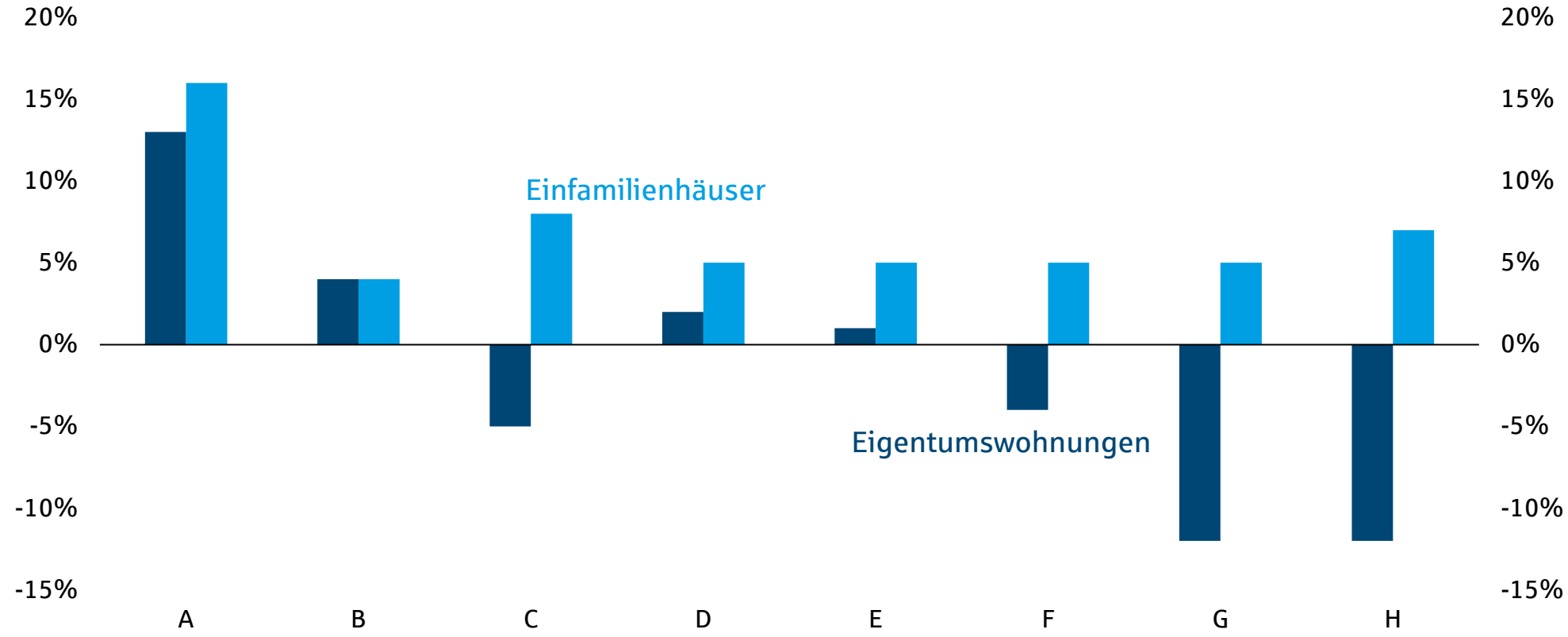
Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*



* Stand Juni 2023
Quellen: ImmoScout24, Helaba Research

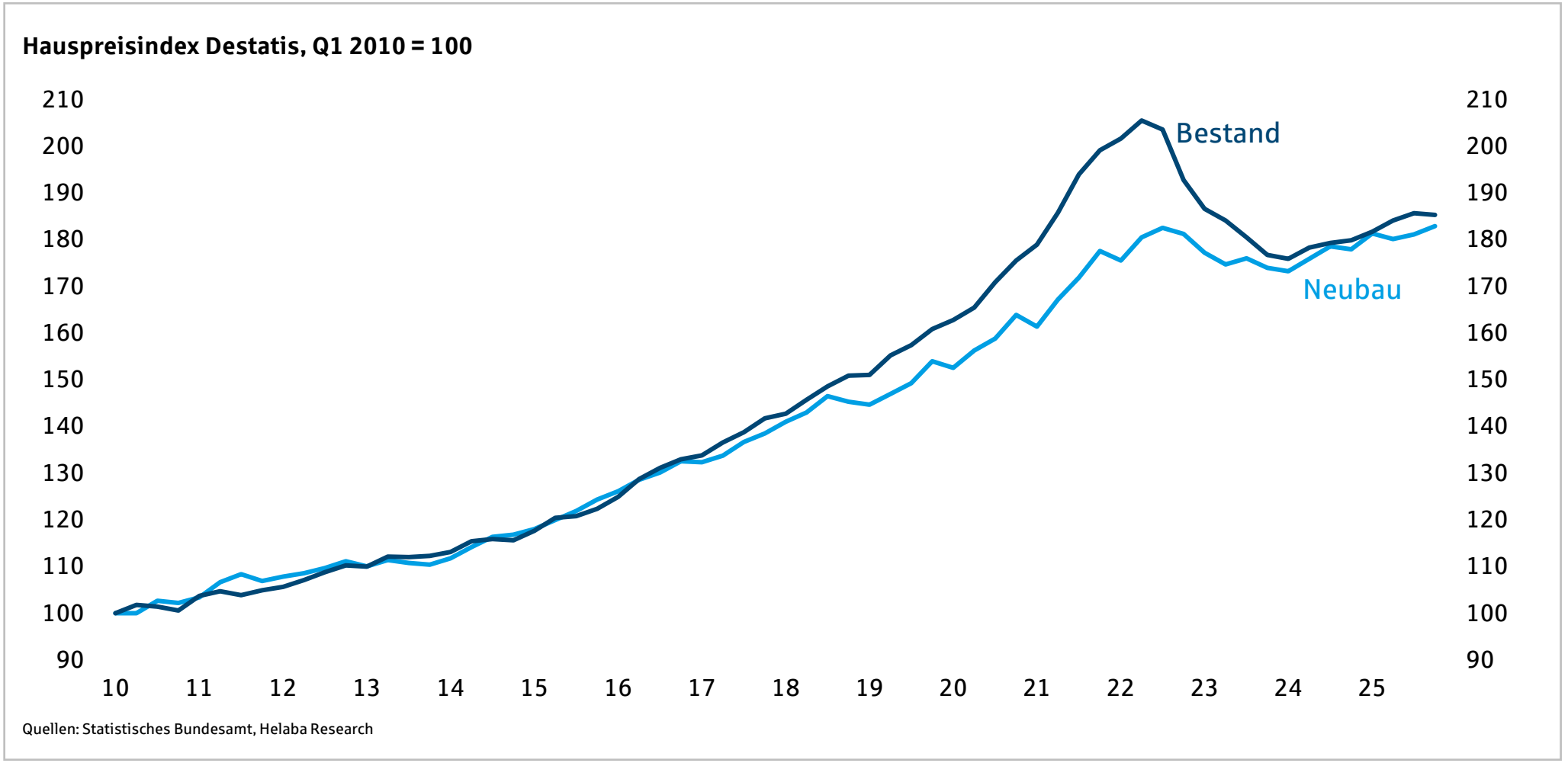
Preise energieeffizienter Wohneinheiten entwickeln sich besser

Veränderung der Angebotspreise je Quadratmeter in %, Q1 2021 bis Q4 2025



Quellen: ImmoScout24, Helaba Research

Preise von Bestandsimmobilien erholen sich trotz Sanierungsbedarf



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Ansprechpartner



Paul Richter
Senior Economist
Immobilien

Helaba Research

Tel.: 069 / 91 32-79 58
paul.richter@helaba.de

Redaktion: Dr. Stefan Mitropoulos

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

Helaba

Neue Mainzer Straße 52 – 58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32-01
F +49 69 / 29 15-17

Bonifaciusstraße 16
99084 Erfurt
T +49 3 61 / 2 17-71 00
F +49 3 61 / 2 17-71 01

www.helaba.com